

# **1. MONAT MIETFREI: SCHÖNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT TOP AUSSTATTUNG+ BALKON + TG**



20240719\_144212

**Objektnummer: 1939/162118**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 46,21 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 749,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 553,83 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 680,91 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,08 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 68,09 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

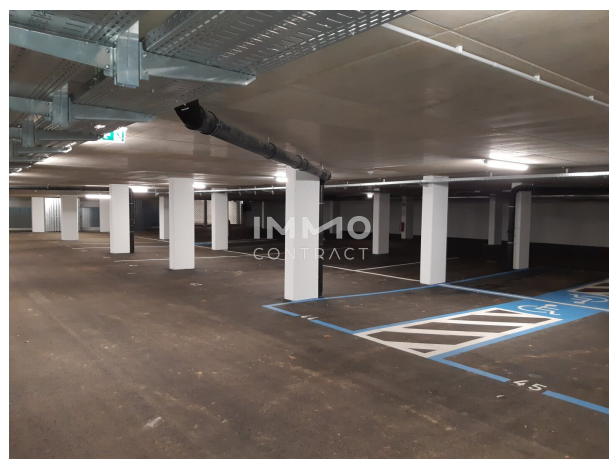
T +43 664 6000 8146







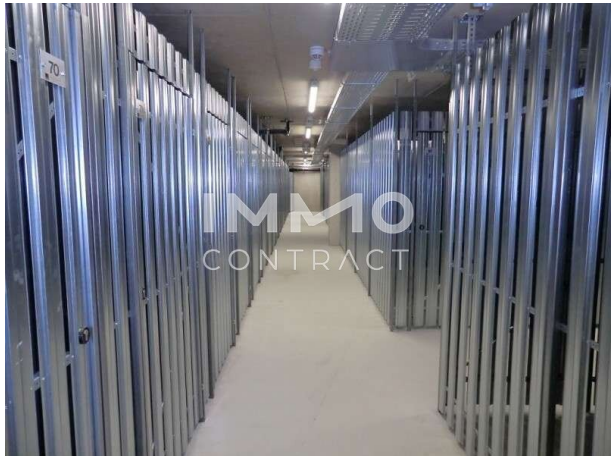


















## Objektbeschreibung

TOP 37/ 2.OG

Hier wird das nachhaltige und innovative Wohnen groß geschrieben. Das Projekt ist mit der klima:aktiv Gold-Zertifizierung ausgezeichnet worden. Die Wohnhausanlage Reininghaus Zehn verfügt über Photovoltaik und ein begrüntes Flachdach mit Möglichkeit für "urban gardening" in den zahlreichen Hochbeeten sowie eine Sonnenterrasse für die zukünftigen Bewohner des Hauses.

Reininghaus Zehn bildet durch seine Lage am nördlichen Ende der "Esplanade", einer autofreien Allee in Nord-Südrichtung, das Eintrittstor in den neuen, modernen Grazer Stadtteil.

Viele Grünflächen, attraktive öffentliche Verbindungen sowie ausgebaute Rad- und Fußwege lassen keine Wünsche offen.

Die hochwertige Architektur und das großzügige Flächenangebot ermöglichen eine neue Qualität des nachhaltigen und innovativen Wohnens.

Auch ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit großer Küche und WC stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung!

Ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept baut den öffentlichen Verkehr aus und investiert in die E-Mobilität mit E-Car-Sharing direkt vor dem Gebäude.

Allen Bewohnern stehen auch E-Bike-Ladestationen zur Verfügung.

Zudem können - je nach Verfügbarkeit - PKW-Garagenplätze ab € 75,--, Motorrad Stellplätze sowie Fahrrad Boxen (für je 2 Fahrräder) angemietet werden.



Profitieren auch Sie von dem durchdachten Nutzungskonzept der Reininghausgründe: Wohnungen, Nahversorger und Dienstleistungsangebote sowie viel Grün. Bäcker, Kindergärten und -krippen, soziale und medizinische Einrichtungen, diverse Büros und Bildungsinstitutionen lassen keine Wünsche offen.

Als eines der ersten Gebäude des neuen Stadtteils Reininghaus erfüllen die Mietwohnungen von Reininghaus Zehn alle Anforderungen an das moderne und urbane Stadtleben.

Auszug aus der Ausstattungsliste:

- \* Markenküchen mit Ober und Unterschränken inkl. Geräteausstattung
- \* Eiche-Parkettböden
- \* Feinsteinzeug 30/60 cm aus Qualitätskeramik
- \* Markenarmaturen in den Nassräumen
- \* Handtuchtrockner sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Außentemperaturgeregelte Fernwärme-Zentralheizung
- \* Fußbodenheizung
- \* Kunststofffenster mit ALU-Deckschale
- \* Außenliegender Sonnenschutz in Aluminium
- \* Sicherheitswohnungseingangstüre WK2
- \* Wohnungen mit Loggia oder Balkon
- \* Parteienkeller
- \* Optionaler Garagenstellplatz
- \* Kinderspielplatz, Kinderwagenabstellräume

- \* Waschküche, Fahrradabstellräume

#### Infrastruktur:

- \* Straßenbahn- u. Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- \* 20 min fußläufig zum Hauptbahnhof
- \* Spar-Markt am Hauptbahnhof auch am Sonntag geöffnet
- \* 600 m fußläufig zum Hofer Markt
- \* 9 min fußläufig zur FH Joanneum
- \* 1 min Kindergarten Reininghausstraße
- \* Bäckerei und Bistro in unmittelbarer Nähe
- \* Direkte Ansiedlungen von Gastro, Handel, Bank, Post sowie einer Apotheke in Reininghaus Gründe
- \* eine neue Volksschule und eine höhere Schule, Kinderbetreuungseinrichtung
- \* ca. 2,5 km Luftlinie bis zum Hauptplatz

#### TOP 37 - 2 ZIMMER WOHNUNG IM 2.OG MIT BALKON

#### Aufteilung und Ausstattung:

Vom Wohnungseingang gelangt man in die Garderobe mit direktem Zugang zum Badezimmer, zum WC mit Fenster und zum Wohnbereich. Dieser ist mit einer Einbauküche sowie Platz für Essen und Wohnen ausgestattet. Vom Wohnzimmer gelangt man ins Schlafzimmer. Der Wohnbereich verfügt über Fenstertüren zum Balkon.



Badezimmer:

- \* Dusche
- \* Einzelwaschtisch mit Spiegel
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Handtuchtrockner elektrisch

WC:

- \* Wand-WC
- \* Handwaschbecken

Kochbereich:

- \* Markeneinbauküche mit Unter- und Oberschränken
- \* Komplette Geräteausstattung (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombi, Geschirrspüler)

Konditionen:

Die Kautions beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Die Miete versteht sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer!

Die Heizungskosten inkl. Warmwasser (ca. € 2,-/m<sup>2</sup>) werden sowie der Strom und Internet/TV Kosten separat vorgeschrieben.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmarklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap